

Pražské kanceláře: boom výstavby, pokles nájmu



Author: SF/pb | Published: 30.04.2015

Pražský trh kancelářských nemovitostí čeká náročný rok. S ohledem na rekordní objem nově dokončených administrativních objektů, z nichž mnohé vznikly spekulativně, lze očekávat pohyb na úrovni nájemného i neobsazenosti. V průběhu prvního čtvrtletí 2015 byla zahájena výstavba tří projektů: Classic 7 Phase III (6 300 metrů čtverečních) na Praze 7, Park Radlice (6 400) na Praze 5 a City Deco (13 200) v Praze 4. Nejvíce kanceláří ve výstavbě se přitom nachází na Praze 4 (101 400 metrů čtverečních), následuje Praha 8 (37 700) a Praha 5 (33 400). Celá třetina kanceláří ve výstavbě měla na konci 1. čtvrtletí 2015 už zajištěné nájemníky.

Podle statistiky DTZ se v současnosti nachází v různém stádiu výstavby či rekonstrukcí 206 300 „čtverců“ kancelářských ploch a na dohody o předpronájmech čekají, dříve pozastavené projekty s kapacitou 34 000 metrů. Přetlak nabídky, který panuje už nějakou dobu, má samozřejmě konsekvence. V první řadě je to už zmíněné přibývání volných ploch, na druhé pak tlak na snižování nájemného - a tedy i potenciálních výnosů. To vše samozřejmě velmi citlivě vnímají nejen developeri, ale i investoři. Nemovitosti jsou dnes na globálním investorském trhu bezesporu hitem a region střední Evropy díky hospodářské a politické stabilitě je pro investory atraktivní, nicméně zmíněné faktory mají na jejich poptávku vliv.

Není Praha jako Praha

Zájemci o koupi pražských kancelářských budov jsou dnes nuceni více než v minulosti rozlišovat jednotlivé části metropolitního trhu a hledět v podstatně větší míře na mikrolokalitu, v níž se budova nachází. Mezi jednotlivými částmi Prahy totiž existují velké rozdíly. Například v dobře fungujících větších kancelářských lokalitách jako Anděl nebo Pankrác (mj. těží také z fenoménu atraktivity kancelářských „hubů“) je stále lepší perspektiva pro udržení nájmu než v jiných částech Prahy. Třeba v Nových Butovicích nebo Karlíně lze s ohledem na nové a zatím neobsazené projekty očekávat pokračující tlak na nájmy.

Podle Lukáše Kaliny z DTZ ale nehrozí, že by investoři na kancelářské nemovitosti v Praze zanevřeli. Jednak - jak se už ukázalo v minulosti - se časem i nyní prázdné objekty pronajmou. Navíc jsou i vyšší neobsazenost a tlak na nájemné pro určitý typ kupců přitažlivé. Jde o tzv. oportunistické investory, kteří se snaží - v zájmu dosažení nižší prodejní ceny - využít méně příznivé situace pro stávající majitele objektu. Přesto podle Kaliny nelze očekávat nějaký pokles cen, spíše se budou diferencovat podle lokality a také kvality objektu. „Prime yield má stále tendenci klesat, což svědčí o přetrvávajícím silném zájmu investorů,“ dodává L. Kalina.

Nájemné bude klesat

Podle analýzy společnosti DTZ se trh ještě letos dočká dalšího poklesu průměrných i nejvyšších nájmů, a to zejména v oblastech, které vykazují nejvíce neobsazených kanceláří. Netýká se to jen nově dokončených kanceláří, ale stejně tak i starších objektů, jejichž majitelé ještě nestačili reagovat na aktuální požadavky trhu a například kvůli starším a neefektivním technologiím jsou u nich provozních náklady vyšší než u konkurence. Takové objekty musí počítat i se snížením své hodnoty na investičním trhu. „Naproti tomu pozitivní vývoj ´valuací´ lze očekávat u technologicky vyspělých, moderních a plně obsazených kancelářských budov, které fungují v již etablovaných administrativních částech města s limitovanou možností budoucí výstavby konkurenčních projektů,“ dodává Pavel Krchňák z DTZ.

Nájemné v pražských kancelářích

30.04.2015 08:00, SF/pb